

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Mandag, den 2. april 2012, kl. 13:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Inddækningerne omkring ovenlysvinduerne er mangelfulde og utætte. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde have været registreret i denne
Klagers påstand:	KL har konstateret at mindst 2 ud af i alt 5 inddækninger omkring ovenlysvinduerne er utætte og forkert monteret. De sidste 3 ovenlysvinduer er inddækket på tilsvarende måde, men konstruktionen er lukket med isolering og gips på den indvendige side og evt. utætheder kan ikke umiddelbart iagttages. KL formoder at disse inddækninger også er utætte. KL har anmeldt forholdet overfor ejerskifteforsikringsselskabet, der har anerkendt skaden. KL gør krav på dækning for selvriskoen, i alt 10.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS bemærker, at der er tale om en skjult fejl og at forholdet ikke har kunnet konstateres ved besigtigelsen. Der er under Bemærkninger/pkt. 2 i tilstandsrapporten taget forbehold for utilgængeligt hanebåndsloft.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	8 grader, klart vejr Vejret havde ingen betydning for vurderingen af forholdet.
Øvrige forhold:	Ældre enfamiliehus, opført i 1860 som typisk landsbybyggeri.

	Ejendommen er renoveret samt til- og ombygget ad flere omgange, flere arbejder er udført som selvbyg eller medbyg. Forholdet er bemærket i tilstandsrapportens generelle kommentarer, der er præcise og dækkende. Taget er udskiftet med nyt metaltag af Decra-plader. Der er monteret i alt 5 ovenlys, 3 mod nord og 2 mod syd. De 3 vestligste ovenlysvinduer fører ind til et udnyttet loftværelse, hvor de indvendige vægge er beklædt med gips. De 2 østligste ovenlysvinduer fører ind til et udnyttet hanebåndsloft, hvor undertaget er synligt. Termoruderne i ovenlysvinduerne er dato-stemplede i juli 2007 og er monteret efter dette tidspunkt. Se oversigtsbillede 1 og 2.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Ovenlysvinduerne er inddækket med Velux EDW-inddækninger til profilerede tagmaterialer. Inddækningerne har en indbygget "skotrende" til bortledning af vand samt en tætning med skumklodser.

Metaltaget er umiddelbart tildannet korrekt mod de 4 af de 5 ovenlysvinduer.

Ved det femte ovenlysvindue, længst mod nordvest, er tagpladerne tildannet uden den nødvendige præcision. Bagkanten på en indbyggede "skotrende" er synlig og overfladevand kan løbe bag om renden.

Dette ovenlysvindue fører ind til et loftværelse, hvor skunke og skrævægge er beklædt. Der ses ingen skjolder eller tegn på utætheder i loftværelset.

Se foto nr. 3 og 4.

Ved de 2 østligste ovenlysvinduer på det uudnyttede hanebåndsloft, ses skjolder og misfarvninger på undertaget efter vandindtrængning.

Udvendigt synes inddækningerne umiddelbart korrekt udført.

Se foto nr. 5 og 6.

Ad 1. Konklusion:

Inddækningen omkring de 2 østligste vinduer er tilsyneladende utætte. Set udefra skønnes inddækningen at være korrekt udført.

Inddækningen omkring ovenlysvinduet mod nordvest er forkert tilpasset. Der ses dog ingen tegn på utætheder.

	I tilstandsrapporten er der ikke anført bemærkninger omkring ovenlysvinduer, undertag eller inddækninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den forkert udførte inddækning omkring ovenlysvinduet mod nordvest er synlig direkte fra terræn og skal omtales med en bemærkning under <i>punkt 8.3 / skotrender og inddækninger</i> i en retvisende tilstandsrapport. Såfremt der kan konstateres utætheder skal karakteren være <i>K3</i>. Såfremt der ikke kan konstateres utætheder skal karakteren være <i>UN</i>. Inddækningerne omkring de 4 øvrige ovenlysvinduer skønnes umiddelbart korrekt udført og skal <i>ikke omtales</i> i en tilstandsrapport. BS og KL oplyser i fællesskab, at der på tidspunktet for den oprindelige besigtigelse var udlagt isolering på gulvet på hanebåndsloftet. Der var ingen gangbro over isoleringen. BS har derfor kun kunnet syne hanebåndsloftet fra lemmen, jf. <i>Bemærkninger / pkt. 2</i> i tilstandsrapporten. Lemmen åbner modsat og går på tagkonstruktionen på en sådan måde, at skjolderne på undertaget næppe har været synlige ved besigtigelsen. De nu konstaterbare utætheder har derfor ikke været synlige og kan ikke forventes omtalt i en retvisende tilstandsrapport. Se foto nr. 7.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring omfatter åbning af taget og udskiftning af inddækningsbaner, tætningsbånd og lidt undertag omkring ovenlysvinduerne.

	Ved vinduet længst mod nordvest er det samtidigt nødvendigt at udskifte de nærmeste tagplader. Udbedringen skønnes at kunne udføres for ca. 7.000 kr, incl. moms for vinduet længst mod nordvest og for ca. 6.000 kr, incl moms for hvert af de fire øvrige vinduer. Samlet omkostning for udbedring af skader ved 5 vinduer skønnes til ca. 31.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	En udbedring af skaden er ikke levetidsforlængende for taget og er ikke en forbedring. Forbedringsandelen sættes derfor til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringsselskabet har anerkendt skaden og dækker iflg. KL udbedringen af alle 5 inddækninger. KL oplyser at selvrisikoen udgør 10.000 kr.